

24 / 6.07.2018

1-8 p.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
P.U.D. – desființare parțială și etajare construcție existentă, str. B.P. Hasdeu, nr. 3

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu - Planul Urbanistic de Detaliu – desființare parțială și etajare construcție existentă, str. B.P. Hasdeu, nr. 3 – proiect din inițiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 263875 din 6.06.2018 al Direcției Generale de Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu – Planul Urbanistic de Detaliu – desființare parțială și etajare construcție existentă, str. B.P. Hasdeu, nr. 3, beneficiari: Sidam Bahig și Sidam Adriana ;

Având în vedere Avizul Arhitectului Șef nr. 419 din 11.05.2018, avizele organismelor teritoriale interesate, precum și avizul comisiei de specialitate;

Reținând prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, așa cum a fost modificat și completat prin Hotărârile nr. 118/2015 și nr. 737/2017, văzând Avizul nr. 60/Z/02.02.2017 al C.Z.M.I.;

Potrivit dispozițiilor art. 36 pct. 5 lit. c, 39 al. 1 și 45 din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu – Planul Urbanistic de Detaliu – desființare parțială și etajare construcție existentă, str. B.P. Hasdeu, nr. 3, beneficiari: Sidam Bahig și Sidam Adriana, pe o parcelă proprietate privată.

Documentația reglementează:

- Amplasarea construcției : în aliniamentul str. B.P. Hasdeu, pe limitele laterale și cu o retragere de min. 6 m față de limita posterioară;
- Circulații și accese : acces auto din str. B.P. Hasdeu;
- Staționarea autovehiculelor: locuri de parcare amenajate la sol, în locul dependințelor propuse spre desființare;
- Echipare tehnico-edilitară: completă în zonă;

Art. 2. – Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de doi ani de la aprobare.

Art. 3. – Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală de Urbanism.

Președinte de ședință,
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roșca

1



REFERAT

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
P.U.D. – desființare parțială și etajare construcție existentă, str. B.P. Hasdeu, nr. 3**

Direcția Generală de Urbanism supune aprobării Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca, în conformitate cu prevederile a Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001 Planul Urbanistic de Detaliu – desființare parțială și etajare construcție existentă, str. B.P. Hasdeu, nr. 3.

Documentația a fost întocmită de S.C. BELETAGE A S.R.L, la comanda beneficiarilor Sidam Bahig și Sidam Adriana, pentru desființare parțială și etajare construcție existentă, pe o parcelă de teren de 203 mp, aflată în proprietate privată, aceasta respectând prevederile PUG aprobat prin Hotărârea nr. 493/2014, aferente încadrării în UTR ZCP_M2 – Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală. Pe parcelă există fond construit existent, o casă de piatră cu 4 camere, 3 bucătării și dependințe. Se propune etajarea construcției și desființarea dependențelor.

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele parcelei, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului cu evidențierea modalității de conformare la prevederile regulamentului de urbanism, aferent UTR ZCP_M2, respectiv:

- Amplasarea construcției : în aliniamentul str. B.P. Hasdeu, pe limitele laterale și cu o retragere de min. 6 m față de limita posterioară;
- Circulații și accese : acces auto din str. B.P. Hasdeu;
- Staționarea autovehiculelor: locuri de parcare amenajate la sol, în locul dependențelor propuse spre desființare;
- Echipare tehnico-edilitară: completă în zonă;

Arhitectul Șef în baza fundamentății tehnice a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a emis Avizul Arhitectului Șef nr. 419 din 11.05.2018.

Documentația este structurată conform normelor metodologice în vigoare, indicativ GM-009-2000, a Legii nr. 350/2001, actualizată și a Ordinului nr. 233/2016 și este însoțită de avizele și acordurile necesare.

Astfel, ținând cont de natura investiției propuse, propunem stabilirea perioadei de valabilitate a studiului de urbanism de doi ani.

Având în vedere necesitatea stabilirii reglementărilor pentru extinderea construcției existente cu încă o unitate locativă, susținem aprobarea documentației.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop



Director executiv,
Ing. Corina Ciuban

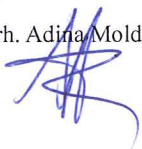


Șef Birou,
Arh. Andreea Mureșan



VIZAT
DIRECȚIA JURIDICĂ

Red., 1 ex, arh. Adina Moldan



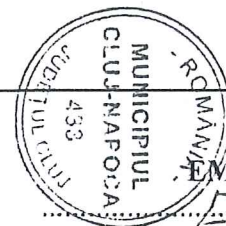
Data 27. IUN. 2018

Semnătura:



2

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
ARHITECT ȘEF
Cluj-Napoca, Calea Motilor nr.3, tel 0264-336 216



Primar
EMIL BOC

Ca urmare a cererii adresate de **Sidam Bahig**, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Turda, str. General Ion Dragalina, nr. 63, înregistrată sub nr. 543078/43/2017 și a completărilor înregistrate cu nr. 132199/43/2018, nr. 175250/43/2018 și nr. 214069/43/2018 în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016, se emite următorul:

AVIZ

Nr. *119* ... din *11.05.2018*

pentru P.U.D. – desființare parțială și etajare construcție existentă, str. B.D. Hasdeu, nr. 3 generat de imobilul cu nr. cad. 273882

Inițiator: **Sidam Bahig**

Proiectant: S.C. BELETAGE S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea Florin PURDEA

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: parcelă în suprafață de 203 mp, cu deschidere la str. B.D. Hasdeu

Prevederi P.U.G- R.L.U aprobate anterior :

- *UTR ZCP_M2 - Zonă construită protejată Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală*

-*funcțiune predominantă*: Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice. Se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc), ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creșterii interesului pentru acest teritoriu, și locuirea de tip individual.

-*înălțimea maximă admisă*: Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m); (b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3; (c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată; (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

-*indici urbanistici*: Pentru parcelele comune: P.O.T. maxim = 60%; Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului); Pentru parcelele comune: C.U.T. maxim = 1,8

-*retragere min. față de aliniament*: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

-*retragere min. față de limitele laterale și retragere față de limitele posterioare*: Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor. pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul

3

uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Prevederi P.U.D. propuse:

- Amplasarea construcției : în aliniamentul str. B.P. Hasdeu, pe limitele laterale și cu o retragere de min. 6 m față de limita posterioară;
- Circulații și accese : acces auto din str. B.P. Hasdeu;
- Stationarea autovehiculelor: locuri de parcare amenajate la sol, în locul dependențelor propuse spre desființare;
- Echipare tehnico-edilitară: completă în zonă;

Documentația P.U.D. – **Etajare construcție existentă, P+2E, str. B.D. Hasdeu, nr. 3** înregistrată sub nr. 543078/43/2017 a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.01.2018. În urma ședinței C.T.A.T.U și a verificării în ședința comisiei operative din data de 23.03.2018 a completărilor solicitate în dezbaterile din plenum C.T.A.T.U, depuse sub nr. 132199/43/2018, nr. 175250/43/2018 și nr. 214069/43/2018, se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Toate investițiile propuse prin această documentație de urbanism vor fi suportate de beneficiarii acesteia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz. în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1758 din 02.05.2018 emis de Primăria Cluj-Napoca.

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Inspector specialitate,
Arh. Exp. Ligia Subțirică

Director Executiv,
Ing. Corina Ciuban

Șef birou Strategii urbane,
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3 ex. Arh. Adina Moldan

Achitat taxa de 12 lei, conform Chitanței nr. 281409C din 30.05.18
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 30.05.18

4

DENUMIRE PROIECT:
P.U.D. - ETAJARE
CONSTRUCTIE EXISTENTA

str. Hasdeu nr. 3, mun.
Cluj-Napoca, Jud. Cluj

LEGENDA

CRITERII DE ANALIZĂ:
Elemente de amplasament
--- limită zonă în studiu
--- limită de proprietate
..... linie de proprietate parcală studiată
○ circulație auto existentă
○ circulație pietonală existentă
○ curți construite

Regim de înălțime
P, P+M, P+1E, P+2E, P+5E+1ER

Funcțiuni

funcțiune rezidențială
funcțiune comercială și servicii
funcțiune mixtă: locuie, comerț, servicii
instituții și servicii publice

Starea clădirilor
○ bună ○ mediocră ○ rea

Structura clădirilor
○ durabilă ○ semi-durabilă ○ nedurabilă

Zone propuse aferente parcali în studiu
..... limita parcală studiată
○ construcție propusă pentru extindere/etajare
○ contur parter - construcție propusă
○ protecție construcție existentă
○ platforme datele înfățișate

BENEFICIAR:
Sidam Baing și Sidam Adriana
Monica

str. G.ral Ion Drăgălina, nr. 63, mun.
Turda, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:
S.C. BELETAGE S.R.L.
Adresa: Str. Liniei nr. 3, ap. 76, Cluj-Napoca
Tel. 0364 568 902 - Fax 0364 568 903
Mobil: 0740 020 478
E-mail: oficiu@beletage.ro
Web: www.beletage.ro

COORDONATOR PROIECT:
arh. Mircea PURDEA

PROIECTAT:
arh. Catalin SUCALA

DESEINAT:
arh. Catalin SUCALA

**REGLEMENTARI
URBANISTICE**

Faza:
P.U.D.

Data:
Martie 2013

Scara nr:
1:200

Planșa nr:
U.05

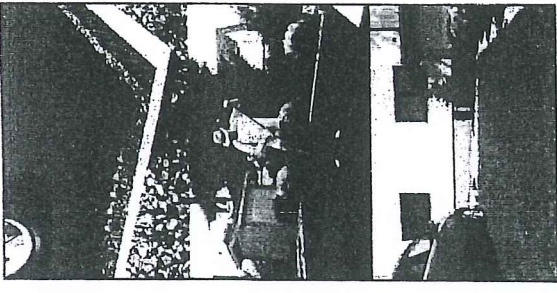
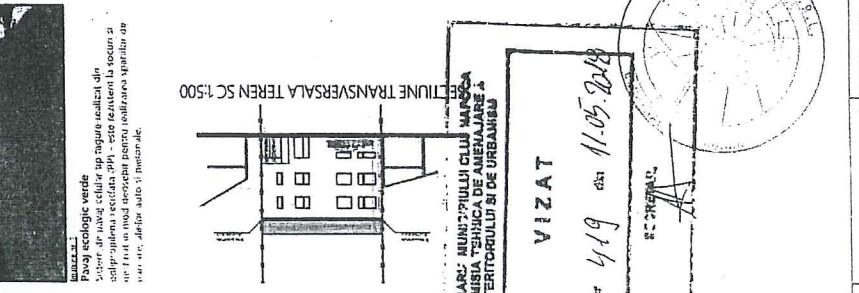


Figura 3.1.3
Pavaj ecologic verde
Subter de parcaș, scolare și apă rece realizat din
scări-pavaj în esticulașă, SPA - este realizat la scara și
cu înălțime egală cu nivelul terenului existent, astfel încât
să nu se creeze diferențe de nivel și să se evite
scăderea nivelului de apă în timpul ploii.

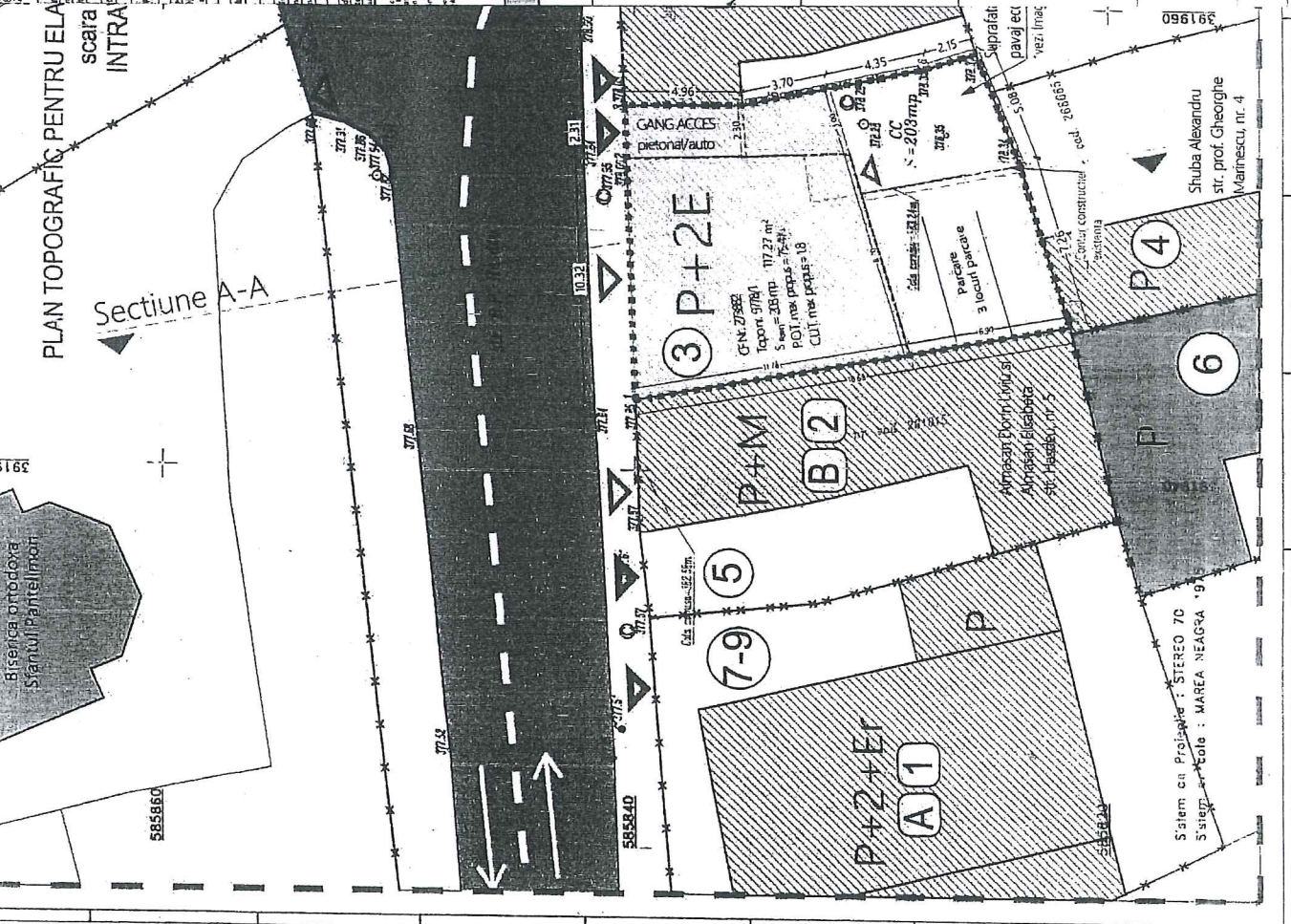
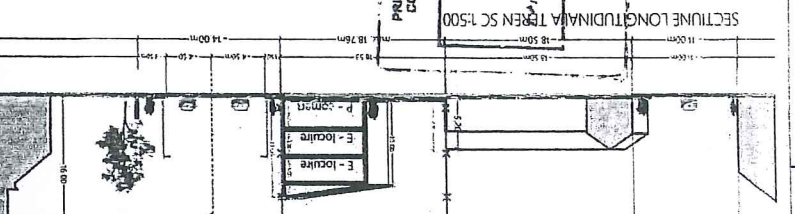


PLANUL DE AMPLASAMENT

PROIECT	PROIECTANT	PROIECTANT
251	251	251
252	252	252
253	253	253
254	254	254
255	255	255

PLANUL DE AMPLASAMENT

PROIECT	PROIECTANT	PROIECTANT
251	251	251
252	252	252
253	253	253
254	254	254
255	255	255



PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORAREA PLANULUI DE AMPLASAMENT

Sectiune A-A

PLANUL DE AMPLASAMENT

PROIECT	PROIECTANT	PROIECTANT
251	251	251
252	252	252
253	253	253
254	254	254
255	255	255

P.U.D. – Desființare parțială și etajare construcție existentă
str. B. P. Hașdeu nr. 3
Nr. 263875/31.05.2018
(nr. cerere H.C.L.)

Raportul informării și consultării publicului,
care fundamentează decizia Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism
sau amenajare a teritoriului

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și a Regulamentului Local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012

- **Persoana responsabilă** din partea Primăriei Municipiului Cluj-Napoca : Biroul Strategii Urbane – Cam. 63 (Simona Cîpcigan)
- **Inițiator** : SIDAM BAHIG și SIDAM ADRIANA MONICA
- **Proiectant** : S.C. BELETAGE S.R.L.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu Documentul de planificare nr. 543078/23.11.2017

Având în vedere **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, conform căruia, pentru documentațiile aflate în curs de elaborare se face în funcție de etapa în care se află, fără a relua întreaga procedură, pentru documentația PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Desființare parțială și etajare construcție existentă – str. B. P. Hașdeu nr. 3

Acte de autoritate publică de reglementare care au fost eliberate de Primăria Cluj-Napoca :

- **Certificat de urbanism nr. 1758/02.05.2018**
- **Aviz C.T.A.T.U. nr. 419/11.05.2018**

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;

S-au întocmit:

Document de planificare a procesului de informare și consultare publică pentru P.U.D. nr. 543078/23.11.2017

S-a afișat pe site-ul instituției tabelul cu documentații de urbanism supuse consultării în data de 27.12.2016

La sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca, Calea Motoilor nr. 3, pe panoul de afișaj vis-a-vis de cam. 62, et. 1 au fost afișate următoarele :

- Plan reglementări P.U.D.
- Plan încadrare în zonă

Datele și locurile tuturor întâlnirilor:

Publicul a fost invitat să participe la Dezbateră publică la sediul Primăriei, în data de 30.01.2018

Anunțul cu privire la dezbateră publică a fost afișat pe site-ul instituției la secțiunea „Informații Publice\Urbanism\CTATU”, anunțul privind consultarea populației a fost publicat în ziarul Făclia din 7-8.01.2017

Dezbaterea publică a avut loc la sediul Primăriei, în data de 30.01.2018, ora 10:30.

2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Cetățenii au fost informați prin afișare pe site-ul instituției a ordinei de zi a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, să participe la dezbaterile care au avut loc la Primărie, în Sala de Sticlă în data de 30.01.2018, ora 10:30.

S-au expeditat notificări proprietarilor parcelelor vecine pe laturile celei care a generat P.U.D. privind intenția și propunerile documentației.

3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Au fost notificați :

- Crișan Adrian – str. Bogdan Petriceicu Hașdeu nr. 1
- Almășan Dorin Liviu și Almășan Elisabeta – str. Bogdan Petriceicu Hașdeu nr. 5
- Shuba Alexandru – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 4
- S.C. CRIDENS TOP S.R.L. – str. Bucegi nr. 13-15A
- Asociația de Proprietari – str. Prof. Gheorghe Marinescu nr. 2

4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile din 30.01.2018 au participat din partea Primăriei : membrii comisiei C.T.A.T.U., din partea beneficiarului s-a prezentat proiectantul.

Din partea publicului nu s-a prezentat nimeni.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

Nu este cazul.

2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;

Nu este cazul.

3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

Nu s-au înregistrat sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul Local al municipiului Cluj-Napoca privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, raport ce se supune deciziei Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului, împreună cu documentația completă.

Precizăm că în baza raportului informării și consultării publicului, Consiliul Local poate solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

Arhitect Șef,

Daniel Pop

Director executiv,

Corina Ciuban

Responsabil cu informarea
și consultarea publicului
Simona Cipcigan